

Årsredovisning för
Brf Stjärnkikaren
769626-6175

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnkikaren, 769626-6175, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-06-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-07-09. Föreningens stadgar registrerades 2013-07-09. Stadgeändring gjordes och registrerades 2014-09-18. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades samt ekonomisk plan registrerades, 2015-03-27. Det senaste registreringsbeviset är uttaget 2016-11-03.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, 3D-fastighet, 2014-11-27. Fastigheten består av två flerbostadshus och 28 radhus som totalt utgör 68 bostadslägenheter. Total BOA ca 6 559 m².

Föreningen erhöll lagfart 2016-02-03. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-11-27. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2017-05-01. Av bostadsrättsföreningens 68 lägenheter var 68 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2016-01-01 - 2016-10-27
Sam Lindstedt	Ledamot	2016-01-01 - 2016-10-27
Kurt Stener	Ledamot	2016-01-01 - 2016-10-27
Christer Bentzer	Suppleant	2016-01-01 - 2016-10-27
Christer Bourner	Suppleant	2016-01-01 - 2016-10-27
Mattias Bengtsson	Ordförande	2016-10-27 - 2016-12-31
Magnus Larsson	Vice ordförande	2016-10-27 - 2016-12-31
Anita Carlström	Kassör	2016-10-27 - 2016-12-31
Tahereh Kaveh Birjandi	Ledamot	2016-10-27 - 2016-12-31
Robert Öberg	Ledamot	2016-10-27 - 2016-12-31
Krister Andersson	Suppleant	2016-10-27 - 2016-12-31
Amanda Carlsson	Suppleant	2016-10-27 - 2016-12-31
Jamal Khalil Nejad	Suppleant	2016-10-27 - 2016-12-31
Jonas Song Zakrisson	Suppleant	2016-10-27 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2016 haft 6 protokollförda styrelsemöten varav 2 var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-05-16. Extra föreningsstämma hölls 2016-10-27.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 112 medlemmar. Under året har 14 bostadslägenheter överlåtit, 20 medlemmar har utträtt och 20 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	5 289 975	-	-	-
Balansomslutning	338 466 257	334 744 114	169 619 465	-
Resultat efter finansiella poster	537 251	-	-	-
Soliditet, %	79	79	-	-

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	194 670 000	68 940 000	-	-	-
Förändring insatser	2 100 000				
Förändring uppl.avgifter		550 000			
Årets resultat					537 251
Summa	196 770 000	69 490 000	-	-	537 251

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	537 251
Att disponera	537 251
Avsättning till yttre underhållsfond	196 770
Balanseras i ny räkningar	340 481
Att disponera i ny räkning	537 251

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m avräkningsdagen 2016-01-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 289 975	-
Summa rörelseintäkter		<u>5 289 975</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 825 575	-
Avskrivningar		-2 218 833	-
Summa rörelsekostnader		<u>-4 044 408</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>1 245 567</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-708 316	-
Summa finansiella poster		<u>-708 316</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>537 251</u>	<u>-</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>537 251</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>537 251</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	334 541 167	323 179 470
Summa materiella anläggningstillgångar		334 541 167	323 179 470
Summa anläggningstillgångar		334 541 167	323 179 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	989 005	987 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	117 017	64 243
Summa kortfristiga fordringar		1 106 022	1 051 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 819 068	10 513 253
Summa kassa och bank		2 819 068	10 513 253
Summa omsättningstillgångar		3 925 090	11 564 644
SUMMA TILLGÅNGAR		338 466 257	334 744 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 770 000	194 670 000
Upplåtelseavgifter		69 490 000	68 940 000
Summa bundet eget kapital		266 260 000	263 610 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		537 251	-
Summa fritt eget kapital		537 251	-
Summa eget kapital		266 797 251	263 610 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	69 784 007	-
Summa långfristiga skulder		69 784 007	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	351 996	69 824 465
Leverantörsskulder		5 855	6 203
Övriga skulder	8	135 321	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 391 827	1 263 446
Summa kortfristiga skulder		1 884 999	71 134 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 466 257	334 744 114

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	5 012 657	-
Debiterad el	240 730	-
Överlåtelseavgifter	9 989	-
Pantsättningsavgifter	8 878	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 722	-
Övrigt	-1	-
Summa	5 289 975	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-01-01.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	181 035	-
Städning	83 740	-
Hiss	22 619	-
Reparation el	2 741	-
Bevakningskostnader	8 651	-
Förbrukningsinventarier	2 569	-
Förbrukningsmaterial	112 721	-
El	324 126	-
Värme	535 445	-
Vatten och avlopp	43 651	-
Sophämtning	61 923	-
Försäkring	33 783	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	139 944	-
Hemsida	1 120	-
Övriga driftskostnader	24 650	-
Revisionsarvode	18 125	-
Kostnad möte/stämma	5 291	-
Ekonomisk förvaltning	100 000	-
Teknisk förvaltning	119 618	-
Bankkostnader	3 823	-
Summa	1 825 575	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-01-01.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	323 179 470	166 755 000
-Nyanskaffningar	13 580 530	156 424 470
	<u>336 760 000</u>	<u>323 179 470</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 218 833	-
Redovisat värde vid årets slut	334 541 167	323 179 470
Varav byggnader	264 041 167	252 679 470
Varav mark	70 500 000	70 500 000
Summa	334 541 167	323 179 470

Fastighetsbeteckning Nationalarenan 7

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 307 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	214 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	75 000 000
Summa	307 000 000	161 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 336 760 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar	918 219	917 075
Fordran Peab Bostad AB	70 786	70 073
Summa	989 005	987 148

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	11 293	11 198
Bevakningskostnader	3 023	120
Bostadsrätterna	1 120	1 120
Telia	33 782	-
EI-intäkt okt-dec	67 799	51 805
Summa	117 017	64 243

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
SEB		Byggnadskreditiv	-	69 824 465
SEB lånenummer 39675714	0,69%	2017-02-28	23 408 000	-
SEB lånenummer 39688646	0,79%	2018-02-28	23 408 001	-
SEB lånenummer 39688751	1,58%	2021-02-28	23 408 001	-
Summa			70 224 002	69 824 465
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	351 996	1 407 984	68 464 022	70 224 002
Summa	351 996	1 407 984	68 464 022	70 224 002

Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2016-12-31	2015-12-31
Lång skuld till kreditinstitut	69 784 007	-
Kort skuld till kreditinstitut	351 996	69 824 465
Skulder till kreditinstitut	70 136 003	69 824 465

Not 8 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till medlem	20 000	40 000
Observationskonto	115 321	-
Summa	135 321	40 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	1 260 112	1 248 926
Revisionsarvode	18 125	14 250
EI	38 842	-
Värme	67 303	-
Bankavgift	675	270
Städning	6 770	-
Summa	1 391 827	1 263 446

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

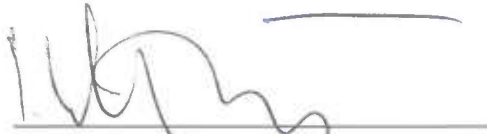
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
Summa ställda säkerheter	70 500 000	70 500 000

Eventalförpliktelser


Övriga eventalförpliktelser Inga Inga

Underskrifter

Solna 2017 - 05 - 16



Mattias Bengtsson



Anita Carlström



Tahereh Kaveh Birjandi

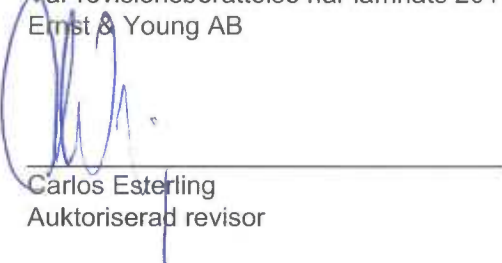


Magnus Larsson



Robert Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 16
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnkikaren, org.nr 769626-6175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnkikaren för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stjärnkikaren för 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor